

## PASTATO NUOMOS SUTARTIS

2017 m. birželio 1 d., Vilnius

UAB „ARCHSTUDIJA“ juridinio asmens kodas 300056347, adresas Konstitucijos pr. 9-41 Vilnius, atstovaujama direktoriaus Dainiaus Jurėno, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau – **Nuomotojas**), ir

UAB „Vilnius - St. Petersburg Science and Innovation center“, juridinio asmens kodas 302461091, buveinės adresas Subačiaus g. 1-10, Vilnius, atstovaujama direktorės Ingos Baronienės, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau – **Nuomininkas**),

Nuomotojas ir Nuomininkas kartu toliau tekste vadinami **Šalimis**, o kiekvienas jų atskirai – **Šalimi**, sudarė šią sutartį (toliau – **Sutartis**).

### I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Nuomotojas perduoda Nuomininkui nuomos teise laikinai valdyti ir naudotis Pastato – Gamybinio pastato, unikalus Nr. 4598-0010-8073, Pastato pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – Gamybos, pramonės, esančiu adresu Visagino sav., Karlių k., Katilinės g. 3, plane pažymėtą - 7P1b, kurio bendras plotas 5980.85 kv. m (toliau – **Pastatas**).
2. Pastato nuomos terminas – 12 (dvylikai) metų nuo Sutarties pasirašymo dienos (toliau – **Nuomos terminas**).
3. Pasirašydamas šią Sutartį Nuomotojas perduoda Pastatą naudotis Nuomininkui, o Nuomininkas perduodamą Pastatą priima savo žinion. Ši Sutartis taip pat yra perduodamo Pastato perdavimo-priėmimo aktas. Šalių susitarimu atskiras dokumentas dėl Pastato perdavimo-priėmimo naudotis nėra sudaromas.
4. Šalys susitaria, jog Pastatas Nuomos terminu bus naudojamas bet kokiai ūkinei ar kitai veiklai, kuri neprieštarauja galiojantiems teisės aktams.
5. Nuomininkas už Pastato nuomą Nuomotojui moka metinį nuomos mokestį, kurio dydis ir mokėjimo tvarka yra nustatyta atskirame, konfidencialiame, rašytiniame Šalių susitarime, kuris yra neatskiriama šios Sutarties dalis (toliau – **Nuomos mokestis**) (pridedamas kaip priedas Nr. 1 prie Sutarties).

### II. ŠALIŲ PAREIGOS

6. Nuomotojas įsipareigoja:
  - 6.1. leisti Nuomininkui atlikti Pastato remonto ir (ar) rekonstrukcijos darbus pagal su Nuomotoju iš anksto suderintą projektą bei leisti Nuomininkui pritaikyti Pastatą Nuomininko veiklai, atitinkančiai nurodytą šioje Sutartyje;
  - 6.2. Šalys aiškiai susitaria, jog Nuomotojas neprivalo daryti kapitalinio Pastato remonto.
7. Nuomininkas įsipareigoja:
  - 7.1. griežtai laikytis gaisrinės saugos, sanitarinių bei visų kitų reikalavimų ir atsakyti už jų pažeidimus, jeigu jie padaryti dėl Nuomininko kaltės;
  - 7.2. pasibaigus šios Sutarties Nuomos terminui arba ją nutraukus prieš terminą, per 30 (trisdešimt) dienų perdavimo-priėmimo aktu perduoti Nuomotojui tvarkingą Pastatą su visais atliktais pertvarkymais ir (ar) pagerinimais. Atlaisvindamas Pastatą Nuomininkas turi teisę pasiimti tik tuos savo iššokusius daiktus, kurių išmontavimas nedarytų žalos Nuomotojo Pastatui, jei iki Sutartyje nustatytos Pastato grąžinimo datos delsiama atlaisvinti ir grąžinti Pastatą Nuomotojui, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui nuomos mokestį už tokį uždelstą laikotarpį, taip pat atlyginti Nuomotojui visus pastarojo patirtus tiesioginius nuostolius, susijusius su tokiu delsimu, jei grąžinamame Pastate lieka šiukšlių ar kitokių nereikalingų daiktų, Nuomininkas privalo apmokėti jų išvežimo ir utilizavimo kaštus per 3 (tris) darbo dienas nuo sąskaitos-faktūros gavimo.
  - 7.3. sudaryti sutartis su atitinkamomis įmonėmis ir organizacijomis dėl perduoto Pastato eksploatavimo ir komunalinių paslaugų teikimo;
  - 7.4. daryti Pastato einamąjį remontą;



- 7.5. sudaryti Nuomotojui ar jo įgaliotam asmeniui sąlygas netrukdomiems tikrinti nuomojamo Pastato būklę.
8. Nuomininkui be Nuomotojo rašytinio sutikimo draudžiama perleisti savo teises ir pareigas, atsiradusias iš nuomos sutarties, įkeisti nuomos teisę, perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti.
9. Nuomotojas įsipareigoja suteikti Nuomininkui pirmenybės teisę įsigyti Pastatą, nurodytą Sutarties 1 punkte, atsiuntęs Nuomininkui rašytinį pasiūlymą pirkti Pastatą, kuriame būtų nurodoma Nuomotojo siūloma Pastato kaina. Nuomininkas gali atsisakyti pirmenybės teisės pirkti nuomojamą Pastatą. Nuomininko sprendimas priimti pasiūlymą pasinaudoti pirmenybės teise įsigyti Pastatą ar šios teisės atsisakyti turi būti rašytinis. Tuo atveju, kai Nuomininkas atsisako pirmenybės teisės pirkti Pastatą, Nuomotojas turi teisę perleisti Pastatą tretiesiems asmenims sąlygomis, ne geresnėmis nei buvo pasiūlyta. Nuomotojas privalo užtikrinti, kad perleidžiant Pastatą ši Sutartis galiotų ir naujam Pastato savininkui.
10. Šalys susitaria, kad Nuomotojas, perleisdamas nuosavybės teisę į Pastatą, informuoja fizinius ar juridinius asmenis, ketinančius įsigyti Pastatą apie Nuomos sutarties galiojimą ir užtikrina Nuomininką, kad tokiu atveju Nuomotojas perleis visa apimtimi savo teises ir pareigas, kylančias iš Nuomos sutarties, naujiems Pastato savininkams.

### III. NUOMOJAMO PASTATO KAPITALINIO REMONTO IR REKONSTRUKCJOS ATLIKIMO TVARKA

11. Nuomininkas, ketindamas šios Sutarties galiojimo laikotarpiu atlikti nuomojamo Pastato ir su tuo susijusių ar eksploatuoti būtinų (vidaus ir (ar) lauko) inžinerinių sistemų ir infrastruktūros kapitalinio remonto ar rekonstrukcijos darbus savo lėšomis, privalo parengti ir suderinti su Nuomotoju Pastato remonto ir (ar) rekonstrukcijos darbų projektą. Nuomininkas turi teisę atlikti minėtus darbus tik laikantis šalių suderinto projekto sąlygų.
12. Nuomininkui draudžiama atlikti nuomojamo Pastato kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbus (pagerinti arba pertvarkyti nuomojamą Pastatą) nesuderinus Pastato remonto ir (ar) rekonstrukcijos darbų projekto, kaip numatyta šios sutarties 9 punkte.
13. Nuomotojas neprisiima jokie įsipareigojimo atlyginti Nuomininkui už šią atliktą investiciją, šiai Sutarčiai pasibaigus ar ją nutraukus ne dėl Nuomotojo kaltės. Nuomininkas neturi teisės į Pastato ir (ar) su tuo susijusių inžinerinių tinklų ar infrastruktūros remontui / rekonstrukcijai / pagerinimams turėtų išlaidų atlyginimą, išskyrus kuomet ši Sutartis nutrūksta dėl Nuomotojo kaltės. Nuomotojo ar jo įgalioto asmens sutikimas dėl Nuomininko teisės atlikti kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbus (pagerinti turta) gali būti duodamas tik raštu.

### IV. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

14. Nuomininkas, šioje sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių ar kitų mokėjimų, už kiekvieną pavėluotą atsiskaityti dieną moka 0,02 % dydžio delspinigius nuo nesumokėtos nuompinigių ar kitų mokėjimų sumos.
15. Už nuomojamo Pastato pabloginimą Nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos teisės aktu nustatyta tvarka.

### V. NUOMOS SUTARTIES PABAIGA

16. Ši Sutartis pasibaigia:
- 16.1. pasibaigus jos terminui, jeigu Sutartis nėra pratęsiama, šioje Sutartyje nustatyta tvarka;
  - 16.2. Šalims sudarius Pastato pirkimo-pardavimo sutartį;
  - 16.3. kitais Lietuvos Respublikos teisės aktu nustatytais pagrindais.
17. Jeigu Sutartis pasibaigia dėl Nuomininko kaltės arba jeigu Nuomininkas nutraukia Sutartį pastarojoje nenumatytais pagrindais, arba be teisinio pagrindo atsisako Sutarties (ją nutraukia), jis įsipareigoja sumokėti Nuomotojui paskutinio Nuomininko sumokėto Nuomos mokesčio dydžio baudą.
18. Jeigu Sutartis pasibaigia dėl Nuomotojo kaltės arba jeigu Nuomotojas nutraukia Sutartį pastarojoje nenumatytais pagrindais, arba be teisinio pagrindo atsisako Sutarties (ją nutraukia), jis įsipareigoja



atlyginti Nuomininkui Pastato, infrastruktūros ir (ar) inžinerinių tinklų remonto / rekonstrukcijos / pagerinimo išlaidas.

19. Nuomininkas, tinkamai vykdęs savo įsipareigojimus pagal šią Sutartį, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę, lyginant su kitais asmenimis, išsinuomoti Pastatą. Nuomotojas, ketinantis toliau nuomoti Pastatą, ne vėliau kaip prieš 1 (vieną) mėnesį iki Nuomos termino pabaigos privalo raštu pateikti Nuomininkui pasiūlymą atnaujinti šią Sutartį Nuomotojo nurodytomis sąlygomis. Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo šiame punkte minimo Nuomotojo pasiūlymo pateikimo dienos, raštu atsakyti Nuomotojui, ar sutinka su Sutarties atnaujinimu Nuomotojo nurodytomis sąlygomis. Jeigu Šalys nesusitaria dėl šios Sutarties atnaujinimo, Nuomotojas turi teisę išnuomoti Pastatą tretiesiems asmenims, bet ne palankesnes sąlygas trečiajam asmeniui sąlygomis, negu buvo pasiūlyta Nuomininkui.
20. Sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą Šalių susitarimu.
21. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, nutraukti šią sutartį prieš pasibaigiant Nuomos terminui, įspėjęs apie tai Nuomininką prieš 30 (trisdešimt) dienų šiais atvejais:
- 21.1. jeigu Nuomininkas naudojasi Pastatu ne pagal šioje Sutartyje nustatytą Pastato paskirtį;
- 21.2. jeigu Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina Pastato būklę;
- 21.3. jeigu Nuomininko bendras įsiskolinimas pagal Sutartį viršija 2 (dviejų) metų ketvirčių nuomos mokesčio sumą.
22. Nuomininkas turi teisę vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, nutraukti šią Sutartį prieš pasibaigiant Nuomos terminui, įspėjęs apie tai Nuomotoją prieš 30 (trisdešimt) dienų šiais atvejais:
- 22.1. jeigu Pastatas dėl aplinkybių, už kurias Nuomininkas neatsako, pasidaro nebetinkamas naudoti šia Sutartimi nustatytiems tikslams;
- 22.2. jeigu Nuomininkas negauna visų reikiamų leidimų ir (ar) pritarimų iš atitinkamų įmonių, įstaigų ir (ar) organizacijų ir dėl šios priežasties Nuomininkas Pastate negali vykdyti veiklos, nurodytos Sutarties 1.3. punkte.
23. Šalys įgyja teisę vienašališkai nutraukti šią sutartį dėl Sutarties 21 ir 22 punktuose nurodytų pagrindų, prieš tai įspėjusi kitą Šalį apie pastarosios įvykdytą Sutarties pažeidimą. Šioje Sutartyje nurodytais pagrindais Šalys negali vienašališkai nutraukti Sutarties, jeigu per įspėjimui skirtą terminą Sutartį pažeidusi Šalis pašalina pažeidimą.

## VI. SUTARTIES ATNAUJINIMAS

24. Pasibaigus šios Sutarties terminui, su Nuomininku, tvarkingai vykdžiusiu Sutartyje prisiimtas pareigas, Ši sutartis gali būti atnaujinta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.

## VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

25. Šalys pareiškia, kad kiekviena iš jų vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir kitais teisės aktais, o taip pat savo vidiniais aktais (ir veiklos dokumentais) turi teisę, o Šalių atstovai reikiamus įgaliojimus sudaryti Sutartį, bei vykdyti visus Sutartimi prisiimtus įsipareigojimus visą Sutarties galiojimo laiką.
26. Pasirašydamas Sutartį, Nuomininkas patvirtina, kad turėjo pakankamai laiko ir galimybių įvertinti Pastato bei su juo susijusios infrastruktūros ir inžinerinių tinklų (tiek vidaus, tiek lauko) būklę ir pajėgumus, ir kad jis pasitikrino Nuomininko planuojamai veiklai vykdyti aktualią informaciją apie nuomojamą turtą dar iki Sutarties pasirašymo datos. Nuomininkas, norėdamas naudoti esamus su Pastatu susijusius inžinerinius tinklus (tiek vidaus, tiek lauko) ir infrastruktūrą, gerinti jų būklę ar didinti jų pajėgumus – įsipareigoja tai daryti savo rizika ir lėšomis.
27. Šalys įsipareigoja Sutarties galiojimo metu ir jai pasibaigus saugoti ir neatskleisti trečiosioms šalims jokios informacijos (net jei informacijoje nėra nurodyta "konfidencialu"), gautos iš kitos Šalies raštu ar žodžiu, sudarant ar vykdant Sutartį. Šalys susitaria išsaugoti tokios informacijos bei Sutarties konfidencialumą jos galiojimo laikotarpiu, jai pasibaigus ar ją nutraukus, išskyrus Lietuvos Respublikos teisės aktų arba abiejų Šalių raštu numatytus atvejus.
28. Nuomininkas savo lėšomis įregistruoja Sutartį Nekilnojamojo turto registre.

29. Sutarties sąlygos gali būti keičiamos ir papildomos tik abiejų Šalių raštišku susitarimu, kuris tampa neatskiriama šios sutarties priedu.
30. Visi ginčai ir nesutarimai, kylantys iš Sutarties ir (ar) susiję su jos aiškinimu ir vykdymu, tarp Šalių sprendžiami derybomis. Jeigu Šalys šių ginčų ir nesutarimų negali išspręsti derybomis, tai jie sprendžiami Lietuvos Respublikos teismuose Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
31. Sutartis surašoma dviem egzemplioriais – po vieną kiekvienai Šaliai.
32. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos.

#### Šalių adresai ir rekvizitai:

##### NUOMOTOJAS

###### UAB „ARCHSTUDIJA“

Adresas Konstitucijos pr. 9-41, Vilnius

Įmonės kodas 300056347

A. s. LT98 7180 3000 0946 7549

AB „Šiaulių bankas“ Vilniaus filialas

Tel. +370 5 210 1297

El. paštas: [info@archstudija.lt](mailto:info@archstudija.lt)

Direktorius

Dainius Jurėnas

(vardas, pavardė, parašas)



##### NUOMININKAS

###### UAB „Vilnius – St. Petersburg Science and Innovation center“

Adresas Subačiaus g. 1-10, Vilnius

Įmonės kodas 302461091

A. s. LT56 2140 0300 0197 2298

NORDEA BANK AB

Tel. +370 657 88187

El. paštas: [vilniuspetersburg@gmail.com](mailto:vilniuspetersburg@gmail.com)

Direktorė

Inga Baronienė

(vardas, pavardė, parašas)

